

# האם ניתן לבטל ערבות להסכם שכירות באופן חד צדדי?



מקרה מהחיים: אדם שוכר דירה. להבטחת החיובים ברתאם להסכם השכירות, הוא נדרש להמציא ערב. הערב חותם על הסכם השכר ורת. האם יכול הערב להשתחרר

מערבותו בשלב מאוחר יותר בתקופת השכירות בהודעה חד צדדית לבעל הבית? אף שזהו מצב שכית, התשובה אינה חד משמעית. בערכאות הנמוכות ניתנו פסקי דין סותרים.

חוק הערבות קובע שאם הערבות ניתנה לצורך חיוב עתידי, רשאי הערב, כל עוד לא נוצר החיוב שבגיננו ניתנה הערבות, לביטל את ערבותו על ידי הודעה בכ"תב לנושה. בתי המשפט התלבטו בנוגע לפרשנות הוראה זו ויישר מה. שני פסקי דין סותרים שניתנו בבית משפט השלום בירושלים מדרגימים התלבטות זו. בפסק הדין הראשון (לוינסון נ' פלד) קבעה

השופטת אנה שניידר כי עם מתן הודעת הביטול בידי הערב בטלה ערבותו, לאור כך שעד למועד זה עמד השוכר בהתחייבותיו כלפי בעל הבית.

מנגד, פסק דין שניתן ביולי בידי השופט מוריס בן-עטר (בצ"ל אל נ' פתגר) אימץ עמדה שונה. שם נקבע כי חיוב שוכר לפי חוזה שכירות לשלם במועד עתידי דמי שכירות בעבור תקופה הכלולה בחוזה, הוא חיוב קיים שהמועד לביצועו עתידי, ולא חיוב שעוד לא נוצר. לכן אין תוקף להודעת הערב, גם אם השוכר משלם את דמי השכירות כסדרם.

התפישות המנוגדות נובעות

מפרשנות חיובו של שוכר שמתחייב לשלם רמי שכירות חודשיים. פסק הדין הראשון רואה בהתחייבות כחיוב עתידי. לכן, כל עוד עומד השוכר בהתחייבותיו, אין לראות את יתר חיובי השכירות כאילו טרם נפרעו, ולגביהם הערב יכול לבטל את ערבותו. בפסק הדין השני, התחייבות השוכר לשלם את דמי השכירות נתפשת כחיוב קיים, שרק מועד ביצועו (התשלום החדש) הוא בגדר עתידי.

לדעתי יש לפרש את חוק הערבות לטובת הערב. ממילא לרוב כשהשוכר עומד בתשלומים, יוכל בעל הבית לדרוש מהשוכר להעביר ערב חלופי, או לטעון כלפי

השוכר כי מרובר בהפרת הסכם. במצבים אלה, סביר כי השוכר יוכל לאתר בקלות יחסית ערב חלופי מבלי שהנטל הכלכלי יוטל על הערב.

בהיעדר פסיקה חד משמעית, מומלץ לחותמים על ערבות להדפיס שכירות להוסיף הוראה מפורשת המאפשרת להם לבטל את ערבותם בהודעה סבירה מראש, כדי לאפשר להם "תחנת יציאה" כאשר חיובי השוכר עדי לאותו מועד קיימו.

ד"ר עו"ד ברקמן הוא שותף במשרד בלושטיין, ברקמן, ציגנלאוב ושות' ומומחה לדיני בנקאות וערבות